

ATTRAKTIVE ANLAGEWOHNUNGEN IM ZENTRUM VON NEUNKIRCHEN!



Objektnummer: 144788

Eine Immobilie von 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2620 Neunkirchen
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,00 m²
Nutzfläche:	100,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	52,00 m²
Keller:	3,00 m²
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	180,00 €
USt.:	18,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mario Moisi, MA, MBA

1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO
Heiligenstädter Lände 29/2. OG





Etage	Stiege	Tür	Wohnfläche	Garten	Terrasse	Balkon	Loggia
EG	2	Top 1	71 m ²	52 m ²	21 m ²	-	-
EG	2	Top 2	74 m ²	55 m ²	25 m ²	-	-
1.OG	2	Top 3	41 m ²	-	-	-	18 m ²
1.OG	2	Top 4	77 m ²	-	-	-	19 m ²
1.OG	2	Top 5	90 m ²	-	-	15 m ²	-
1.OG	2	Top 6	73 m ²	-	-	18 m ²	-
2.OG	2	Top 7	79 m ²	-	-	-	18 m ²
2.OG	2	Top 8	82 m ²	-	-	-	18 m ²
2.OG	2	Top 9	94 m ²	-	-	15 m ²	-
2.OG	2	Top 10	76 m ²	-	-	18 m ²	-
DG	2	Top 11	87 m ²	-	-	-	13 m ²
DG	2	Top 12	82 m ²	-	-	12 m ²	-

*Die Flächenangaben sind gerundete Werte und dienen zur Orientierung.
Die exakten Maße erhalten Sie gerne auf Anfrage*

Etage	Stiege	Tür	Wohnfläche	Garten	Terrasse	Balkon	Loggia
1.OG	1	Top 1	44 m ²	-	-	-	17 m ²
2.OG	1	Top 2	44 m ²	-	-	-	17 m ²
DG	1	Top 3	52 m ²	-	3 m ²	-	-
DG	1	Top 4	44 m ²	-	-	-	17 m ²
DG	1	Top 5	71 m ²	-	3 m ²	-	-
DG	1	Top 6	47 m ²	-	16 m ²	-	-

*Die Flächenangaben sind gerundete Werte und dienen zur Orientierung.
Die exakten Maße erhalten Sie gerne auf Anfrage*

Etage	Stiege	Tür	Nutzfläche	Garten	Terrasse	Balkon	Loggia
EG	1	Top 7	30 m²	-	-	-	-
EG	1	Top 8	97 m²	-	-	-	-
1.OG	1	Top 9	183 m²	-	-	-	21 m²
2.OG	1	Top 10	198 m²	-	-	18 m²	-

*Die Flächenangaben sind gerundete Werte und dienen zur Orientierung.
Die exakten Maße erhalten Sie gerne auf Anfrage*





Mario Moisi, MA

Vorname/Name

1MMO MK GmbH & Co KG

Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

Gesellschafter

Stellung im Unternehmen

Wien

Standort

AT01013164

Treuhänder-Nummer

385165w

Firmenbuchnummer

gültig bis

12/2025

Objektbeschreibung

ATTRAKTIVE ANLAGEWOHNUNGEN IM ZENTRUM VON NEUNKIRCHEN!

Profitieren Sie von einem doppelten Steuervorteil und erwerben Sie eine dieser modernen Vorsorgewohnungen in Neunkirchen.

Einerseits kaufen Sie die Wohnung zum Nettokaufpreis, andererseits genießen Sie beim Kauf einer Anlagewohnung besondere Abschreibungsmöglichkeiten und können so Ihre jährliche Steuerlast reduzieren!

Auf Wunsch bieten wir Ihnen eine Erstvermietungsgarantie. Genauere Informationen dazu erörtern wir gerne in einem persönlichen Beratungsgespräch.

Lage und Ärztezentrum:

Neunkirchen ist dank seiner historischen, sehr gut erhaltenen Altstadt nicht nur als kulturelles und kulinarisches Zentrum bekannt, sondern aufgrund seiner speziellen Lage am Fuße der Wiener Alpen auch ein **Ort der Gesundheit und der Genesung**.

Es beherbergt nicht zuletzt deswegen das **Landeskrankenhaus** und das Kinderambulatorium Neunkirchen.

Nur wenige Meter vom charmanten Hauptplatz entfernt, erstrahlt ein Haus nach **umfassender Sanierung** bald im **neuen Glanz** und bietet unter anderem 20 moderne und exklusive Wohnungen.

Straßenseitig entsteht ein **modernes Ärztezentrum mit etwa 500m²** auf drei Ebenen.

Anlegerwohnungen: insgesamt 18 Wohnungen, die einzeln oder im Paket erworben werden können

Im Zuge der **Gesamtsanierung des Hauses** entstehen **Zweizimmer-Wohnungen** mit 44 m² und großzügiger Loggia sowie **Dreizimmer-Wohnungen** mit knapp 80 m², ebenfalls jeweils mit großzügiger Außenfläche.

Die Wohnungen sind alle in den Innenhof orientiert und bieten daher **absolute Ruhe und**

Entspannung.

Bis auf die Küchen (Anschlüsse vorbereitet) werden die Wohnungen schlüsselfertig übergeben und können sofort vermietet werden.

Eine Preisliste sowie eine Bau- und Ausstattungsbeschreibung schicken wir Ihnen gerne zu.

Ein neuerrichtetes **Ärztzentrum** im Haus sowie die Entwicklung in Neunkirchen generell wird zudem zu einem **beträchtlichen Wertzuwachs** dieser Immobilie führen.

Verfügbare Anlegerwohnungen:

Stiege 1:

Etage	Stiege	Tür	Wohnfläche	Garten	Terrasse	Balkon	Loggia
1. OG	1	Top 1	44 m²	-	-	-	17 m²
2. OG	1	Top 2	44 m²	-	-	-	17 m²
DG	1	Top 3	52 m²	-	3 m²	-	-
DG	1	Top 4	44 m²	-	-	-	17 m²
DG	1	Top 5	71 m²	-	3 m²	-	-
DG	1	Top 6	47 m²	-	16 m²	-	-

Stiege 2:

Etage	Stiege	Tür	Wohnfläche	Garten	Terrasse	Balkon	Loggia
EG	2	Top 1	71 m²	52 m²	21 m²	-	-
EG	2	Top 2	74 m²	55 m²	25 m²	-	-
1. OG	2	Top 3	41 m²	-	-	-	18 m²
1. OG	2	Top 4	77 m²	-	-	-	19 m²
1. OG	2	Top 5	90 m²	-	-	15 m²	-
1. OG	2	Top 6	73 m²	-	-	18 m²	-
2. OG	2	Top 7	79 m²	-	-	-	18 m²
2. OG	2	Top 8	82 m²	-	-	-	18 m²
2. OG	2	Top 9	94 m²	-	-	15 m²	-

2. OG	2	Top 10	76 m ²	-	-	18 m ²	-
DG	2	Top 11	87 m ²	-	-	-	13 m ²
DG	2	Top 12	82 m ²	-	-	12 m ²	-

Verfügbare Einheiten Ärztezentrum / Geschäftslokale:

Etage	Stiege	Tür	Nutzfläche	Garten	Terrasse	Balkon	Loggia
EG	1	Top 7	30 m ²	-	-	-	-
EG	1	Top 8	97 m ²	-	-	-	-
1. OG	1	Top 9	183 m ²	-	-	-	21 m ²
2. OG	1	Top 10	198 m ²	-	-	18 m ²	-

Die Flächenangaben sind gerundete Werte und dienen zur Orientierung.

Die exakten Maße erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Sehr gerne lassen wir Ihnen auf Anfrage eine Liste der verfügbaren Wohnungen inklusive Preise, Grundrisse und einer Ausstattungsbeschreibung zukommen.

Auf Anfrage lassen wir Ihnen gerne einen detaillierten Lagebericht zukommen.

Bei den angezeigten Bildern handelt es sich um Symbolbilder.

Für genauere Informationen, weitere Fragen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Mario Moisi, MA, MBA jederzeit gerne unter [+43 676 844 752 200](tel:+43676844752200) oder unter office@1mmo.at zur Verfügung!

Über die Vermittlungstätigkeit hinaus unterstützen wir Sie gerne auch bei der Kauf- bzw. Mietvertragsprüfung, Wohnungsübergabe, Strom- und Gasummeldungen, etc. .

Unsere Zusatzleistungen für Sie auf einem Blick: [Zusatzleistungen - 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO](#)

Weitere interessante Angebote finden Sie auf www.1mmo.at

Folgen Sie uns auf Social Media:

Facebook: www.facebook.com/1mmo.at

Instagram: www.instagram.com/firstimmo

Youtube: www.youtube.com/channel/UCH5UJnC6GRldivaBe4eBaMA

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. bzw. 3 Bruttomonatsmieten zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

Datenschutzinformation:

Die 1MMO MK GmbH & Co KG verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitergehende Informationen sind unter www.1mmo.at/de/datenschutzinformation zu finden.

ATTRAKTIVE ANLAGEWOHNUNGEN IM ZENTRUM VON NEUNKIRCHEN!

Profitieren Sie von einem doppelten Steuervorteil und erwerben Sie eine dieser modernen Vorsorgewohnungen in Neunkirchen.

Einerseits kaufen Sie die Wohnung zum Nettokaufpreis, andererseits genießen Sie beim Kauf einer Anlagewohnung besondere Abschreibungsmöglichkeiten und können so Ihre jährliche Steuerlast reduzieren!

Auf Wunsch bieten wir Ihnen eine Erstvermietungsgarantie. Genauere Informationen dazu erörtern wir gerne in einem persönlichen Beratungsgespräch.

Lage und Ärztezentrum:

Neunkirchen ist dank seiner historischen, sehr gut erhaltenen Altstadt nicht nur als kulturelles und kulinarisches Zentrum bekannt, sondern aufgrund seiner speziellen Lage am Fuße der Wiener Alpen auch ein **Ort der Gesundheit und der Genesung**.

Es beherbergt nicht zuletzt deswegen das **Landeskrankenhaus** und das Kinderambulatorium Neunkirchen.

Nur wenige Meter vom charmanten Hauptplatz entfernt, erstrahlt ein Haus nach **umfassender Sanierung** bald im **neuen Glanz** und bietet unter anderem 20 moderne und exklusive Wohnungen.

Straßenseitig entsteht ein **modernes Ärztezentrum mit etwa 500m²** auf drei Ebenen.

Genauere Informationen zu den Ordinationsflächen finden Sie auf unserer Homepage www.1mmo.at

Wohnung Top 1

Bei der inserierten Wohnung handelt es sich um **eine großzügig angelegte Zweizimmerwohnung mit Garten und Terrasse**.

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss auf der Rückseite des Hauses und bietet von allen Zimmern, der Terrasse und dem Garten einen **wunderschönen freien Blick**.

Neben dieser Wohnung gibt es noch eine zweite Gartenwohnung, die eine Spur weniger großzügig angelegt ist (30m² Wohnküche statt 40m²), dafür aber ein zweites kleines Schlafzimmer zum Innenhof bietet.

Alle Zimmer sind **zentral vom Vorraum aus begehbar**. Sie haben jetzt noch die Möglichkeit, bei den Fliesen im Bad und den Bodenbelägen mitzuplanen.

Sehr gerne lassen wir Ihnen auf Anfrage eine Liste der verfügbaren Wohnungen inklusive Preise und Ausstattungsbeschreibung zukommen.

Anlegerwohnungen: insgesamt 18 Wohnungen, die einzeln oder im Paket erworben werden können

Im Zuge der **Gesamtsanierung des Hauses** entstehen **Zweizimmer-Wohnungen** mit 44 m² und großzügiger Loggia sowie **Dreizimmer-Wohnungen** mit knapp 80 m², ebenfalls jeweils mit großzügiger Außenfläche.

Die Wohnungen sind alle in den Innenhof orientiert und bieten daher **absolute Ruhe und Entspannung**.

Bis auf die Küchen (Anschlüsse vorbereitet) werden die Wohnungen schlüsselfertig übergeben und können sofort vermietet werden.

Eine Preisliste sowie eine Bau- und Ausstattungsbeschreibung schicken wir Ihnen gerne zu.

Ein neuerrichtetes **Ärztezentrum** im Haus sowie die Entwicklung in Neunkirchen generell wird zudem zu einem **beträchtlichen Wertzuwachs** dieser Immobilie führen.

Verfügbare Anlegerwohnungen:

Stiege 1:

Etage	Stiege	Tür	Wohnfläche	Garten	Terrasse	Balkon	Loggia
1. OG	1	Top 1	44 m ²	-	-	-	17 m ²
2. OG	1	Top 2	44 m ²	-	-	-	17 m ²
DG	1	Top 3	52 m ²	-	3 m ²	-	-
DG	1	Top 4	44 m ²	-	-	-	17 m ²
DG	1	Top 5	71 m ²	-	3 m ²	-	-
DG	1	Top 6	47 m ²	-	16 m ²	-	-

Stiege 2:

Etage	Stiege	Tür	Wohnfläche	Garten	Terrasse	Balkon	Loggia
EG	2	Top 1	71 m ²	52 m ²	21 m ²	-	-
EG	2	Top 2	74 m ²	55 m ²	25 m ²	-	-
1. OG	2	Top 3	41 m ²	-	-	-	18 m ²
1. OG	2	Top 4	77 m ²	-	-	-	19 m ²
1. OG	2	Top 5	90 m ²	-	-	15 m ²	-
1. OG	2	Top 6	73 m ²	-	-	18 m ²	-
2. OG	2	Top 7	79 m ²	-	-	-	18 m ²
2. OG	2	Top 8	82 m ²	-	-	-	18 m ²
2. OG	2	Top 9	94 m ²	-	-	15 m ²	-
2. OG	2	Top 10	76 m ²	-	-	18 m ²	-
DG	2	Top 11	87 m ²	-	-	-	13 m ²
DG	2	Top 12	82 m ²	-	-	12 m ²	-

Die Flächenangaben sind gerundete Werte und dienen zur Orientierung.

Die exakten Maße erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Sehr gerne lassen wir Ihnen auf Anfrage eine Liste der verfügbaren Wohnungen inklusive Preise, Grundrisse und einer Ausstattungsbeschreibung zukommen.

Auf Anfrage lassen wir Ihnen gerne einen detaillierten Lagebericht zukommen.

Bei den angezeigten Bildern handelt es sich um Symbolbilder.

Für genauere Informationen, weitere Fragen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Mario

Moisi, MA, MBA jederzeit gerne unter +43 676 844 752 200 oder unter office@1mmo.at zur Verfügung!

Über die Vermittlungstätigkeit hinaus unterstützen wir Sie gerne auch bei der Kauf- bzw. Mietvertragsprüfung, Wohnungsübergabe, Strom- und Gasummeldungen, etc. .

Unsere Zusatzleistungen für Sie auf einem Blick: [Zusatzleistungen - 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO](#)

Weitere interessante Angebote finden Sie auf www.1mmo.at

Folgen Sie uns auf Social Media:

Facebook: www.facebook.com/1mmo.at

Instagram: www.instagram.com/firstimmo

Youtube: www.youtube.com/channel/UCH5UJnC6GRldivaBe4eBaMA

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. bzw. 3 Bruttomonatsmieten zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

Datenschutzinformation:

Die 1MMO MK GmbH & Co KG verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitergehende Informationen sind unter www.1mmo.at/de/datenschutzinformation zu finden.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap